

7 dicembre 2016 17:13

## Termovalvole e riscaldamento centralizzato. Quali vantaggi?

di [Smeralda Cappetti](#)

Di grande attualità, in questo momento, è il tema dell'obbligo di installazione di termovalvole e contabilizzatori nei condomini con riscaldamento centralizzato.

La contabilizzazione del calore è il meccanismo che consente, in presenza di una caldaia centralizzata installata nel condominio, di calcolare i consumi e gestire in maniera autonoma l'impianto di riscaldamento e di acqua nella propria casa. Ogni condomino, pertanto, attraverso l'installazione di valvole termostatiche e sensori di temperatura, ha la possibilità di utilizzare il riscaldamento a proprio piacimento. Questo significa che può scegliere quando accendere o spegnere il riscaldamento, aumentare o diminuire la temperatura interna entro i limiti di legge. La caldaia rimane sempre una centralizzata per tutto il condominio ma ciascun condòmino ha piena libertà di utilizzo del calore e della temperatura e soprattutto paga solo la quantità di calore effettivamente consumato. Visto l'approssimarsi della scadenza del termine di adeguamento alla normativa (il prossimo 31 dicembre), è opportuno fare chiarezza su alcuni aspetti.

### **PROROGA? NO!**

In primo luogo, occorre precisare quanto segue.

Circolano voci, messe in giro da amministratori di condominio che si sono mossi tardi, di una possibile proroga dell'entrata in vigore della normativa UNI10200. Ebbene, è opportuno e doveroso ricordare che al momento non è stata prevista né dalla legge, né dall'ultima delibera del Consiglio dei Ministri di luglio 2016 alcuna proroga e pertanto il termine ultimo per regolarizzarsi è quello del prossimo 31 dicembre.

Cosa assai difficoltosa se il condominio non ha già provveduto, sia perchè l'adeguamento deve essere fatto ad impianto vuoto, sia perchè gran parte delle ditte installatrici sono sature di richieste e sono a corto di pezzi.

Ricordiamo che non basterà la semplice delibera di impegno all'applicazione della norma da parte del condominio per potersi salvare dalle multe.

Precisiamo però che dalle informazioni in nostro possesso risulta un numero molto esiguo di ispettori nella Regione Toscana, preposti al controllo e alle sanzioni.

### **QUALI RISCHI SE IL CONDOMINIO E' INADEMPIENTE?**

Dobbiamo ricordare che in caso di mancato adeguamento alla normativa UNI10200, i condomini rischiano multe salate che vanno dai 500 € ai 2.500 € ad appartamento.

E allora, cosa fare nel caso in cui un condòmino voglia evitare la multa ma il condominio non abbia ancora deliberato?

Ai sensi dell'art. 1105 c.c. "se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero, se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore".

### **ESENZIONI: QUANDO?**

Con l'ultima revisione della normativa a luglio 2016 sono state previste anche delle esenzioni all'applicazione della normativa. Infatti, il condominio potrà disattendere all'installazione di termovalvole e di contabilizzatori nel caso in cui:

- 1) vi sia impossibilità tecnica;
- 2) vi sia inefficienza in termini di costi e sproporzione rispetto ai risparmi energetici potenziali.

Ovviamente queste situazioni dovranno poter essere dimostrate sulla base della relazione di un tecnico qualificato (ingegnere) che dovrà attestarne la sussistenza.

### **QUALI SPESE?**

Ricordiamo che in caso di appartamento concesso in locazione, questa spesa dovrà essere sostenuta dal proprietario e non dall'inquilino.

La spesa iniziale si aggirerà intorno ai 120 € complessivi a termosifone, ma tale spesa gode della possibilità di detrazione fiscale del 50% o del 65% in caso venga sostituita anche la caldaia.

Qui ulteriori dettagli ([http://www.aduc.it/articolo/impianti+termici+condominiali+autonomi+entro\\_24698.php](http://www.aduc.it/articolo/impianti+termici+condominiali+autonomi+entro_24698.php))